

ELABORATION DU PLUi infracommunautaire
Secteur Altkirch – Vallée de Hundsbach



Réunion publique n° 1

Jeudi 21 septembre 2023

Déroulement de la présentation

1. Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : pour quoi faire ?
2. Présentation du diagnostic du territoire
3. La suite de la procédure

1 – UN PLUi : POUR QUOI FAIRE ?

EVIBE 3



Qu'est-ce qu'un PLUi ?

- Un document de planification urbaine qui permet au territoire de maîtriser son développement (habitat, commerce, activité, équipements, etc...)
- Il encadre tout type de travaux (construction neuve, rénovation, extension, transformation, aménagement extérieur, etc.)
- Pour un terrain donné, il répond aux questions :
 - Qu'est ce que je peux y faire ?
 - Comment je peux le faire ?

« Je souhaite installer des velux pour aménager mon grenier »

« Je voudrais remplacer ma clôture pour renforcer mon intimité »

« Je suis artisan et j'aimerais construire un petit hangar de stockage chez moi »

« J'aimerais changer la devanture de mon magasin »

« J'ai besoin de construire un nouveau hangar pour mes machines »

Qu'est-ce qu'un PLUi ?



Chapaize

Lavoisier

n° 3

Localisation : Dessage

Coordonnées GPS :
Latitude : 46.559530811
Longitude : 4.7145077058

Époque de construction :
1800 (?)

Propriété :
Propriété publique

Visibilité :
Très bonne

Intérêt :
Bon

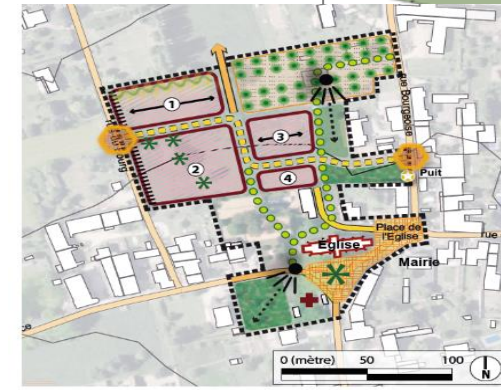
État sanitaire :
Très bon

Description :
Le lavoir ouvre le hameau de Bessage. Situé près du chemin rural, passage de randonnée. Son emplacement au cœur de l'habitat procure un cadre d'eau salubre au riverain venant s'approvisionner pour leurs usages privés tel que l'arrosage. Dataloge usage et est en pierre remarquable à préserver sans restauration particulière.

Précautions complémentaires par rapport aux dispositions générales du règlement :
Maintenir le dallage sur le usage désigné

Source :
Éléments repris du PLU actuel

Catégories	Prescriptions
"Mare"	Les mares et autres points d'eau repris au titre de l'article L151-23 du Code d'urbanisme, et la végétation qui leur est associée, sont protégés strictement. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une mare, un point d'eau ou à la végétation qui leur est associée, repris au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation administrative. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état professionnel des arbres, la sécurité et la fonctionnalité agricole. En cas d'aménagement de la végétation, des plantations similaires doivent être réalisés en compensation, dans les mêmes proportions que celle détruite, autour d'un autre point d'eau ou d'une mare. En cas de remplacement d'une mare ou d'un point d'eau, une autre mare ou point d'eau devra être aménagée sur la même unité foncière, si cet élément est situé au sein de l'enveloppe urbaine, ou à moins de 30 m, si cet élément s'inscrit sur des espaces agricoles. Aucune compensation n'est autorisée. L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés.
"Ceinture agropaysanne & trame de jardins"	Les espaces de "Ceinture agropaysanne" et de "jardin" mentionnés aux plans sont reconstruisibles. Une exception pourra être accordée, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et aux continuités paysannes et écologiques des espaces, pour : • Annexes (maximum de 30m d'empas au sol) aux constructions principales existantes sur l'unité foncière. • Extensions mineures (maximum 30m d'empas au sol) des constructions existantes sur l'unité foncière hors annexes. • Aménagement de traversées ponctuelles par des chemins piétons ou des voies cyclables, de préférence perméables. • Mise en place de réseaux enterrés. • Piscines pour une surface de bassin inférieure à 35 m². Les espaces de "Ceinture agropaysanne" et de "jardin" mentionnés aux plans sont reconstruisibles (les zones des exceptions précitées) quelle que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. (article L151-23, 2ème alinéa du Code de l'urbanisme). L'entretien et la gestion de ces espaces sont autorisés. Par ailleurs, les occupants et utilisateurs du sol y prenant lieu veilleront à respecter les caractéristiques environnementales et paysagères du secteur identifié au plan. Ainsi, les vergers et potagers seront préservés prioritairement et seront maintenus d'un seul tenant.
"Boisement"	Les boisements et bosquets et autres regroupements d'arbres identifiés aux documents graphiques comme « boisements, bosquets » dans l'Annexe Bénéficiaire Classée des "BOC" implique que sont interdits tous changements d'affectation ou du mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables, notamment : ciment, bitume ainsi que les remblais.



Périmètre de l'OAAP

Déplacement

- Voie partagée à créer
- Liaison piétonne à créer
- Voie à prolonger à long terme
- Carrefour à requalifier

Urbanisation

- Numerotation de Plan
- ISL à dominante d'habitat
- Alignement des constructions sur à la rue
- Sens d'implantation du volume principal de la construction
- Densification spontanée par division foncière

Paysage - Environnement

- Halle vive à créer ou renforcer
- Espace vert collectif
- Espace ouvert à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arbre existant à conserver
- Cône de vue à préserver
- Espace public à requalifier
- Parking paysager à aménager
- Petit patrimoine à valoriser
- Monument historique



ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

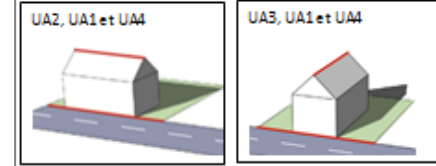
1°) Sens de faîtage des nouvelles constructions

En secteur UA1 : les constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires aux voies et emprises publiques.

En secteur UA2 : les constructions doivent être parallèles aux voies et emprises publiques ou perpendiculaires aux limites séparatives latérales (implantation selon un angle de 30° par rapport à la rue).

En secteur UA3 : les constructions doivent être perpendiculaires aux voies et emprises publiques.

En secteur UA4 : les constructions peuvent être parallèles ou perpendiculaires aux voies et emprises publiques.



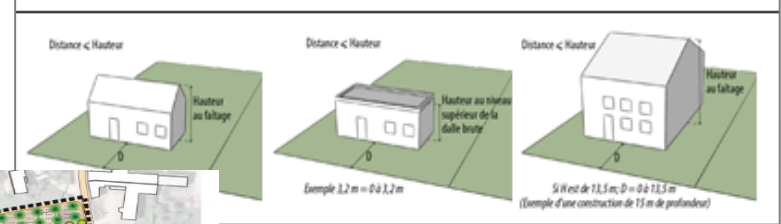
2°) Recul d'implantation des nouvelles constructions

Pour l'ensemble des secteurs, un recul minimum de 6m sera imposé pour les accès véhicules, la porte de garage devant être placée de telle sorte que le véhicule puisse être stationné en dehors de l'emprise de la voie publique (retrait ou sous porche couvert).

En secteur UA1 : les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées,
- Soit dans le prolongement des constructions existantes si le bâti est continu (à 1 m près).

En secteur UA2 :
Les constructions doivent s'implanter suivant un recul inférieur ou égal à la hauteur du bâtiment au faîtage (ou à l'acrotère) avec une tolérance de 1 m.



Qui lance la démarche d'élaboration ?

- C'est la **Communauté de communes Sundgau** qui pilote l'élaboration du PLUi du secteur d'Altkirch-Vallée de Hundsbach.
- Mais le PLUi doit intégrer les orientations prévues par **la loi** les « **documents supérieurs** »
- Objectif Zéro Artificialisation Nette 2050 : dans un premier temps, réduire de 50% la consommation de l'espace entre 2021 et 2031

Code de l'Urbanisme



SRADDET



SCOT

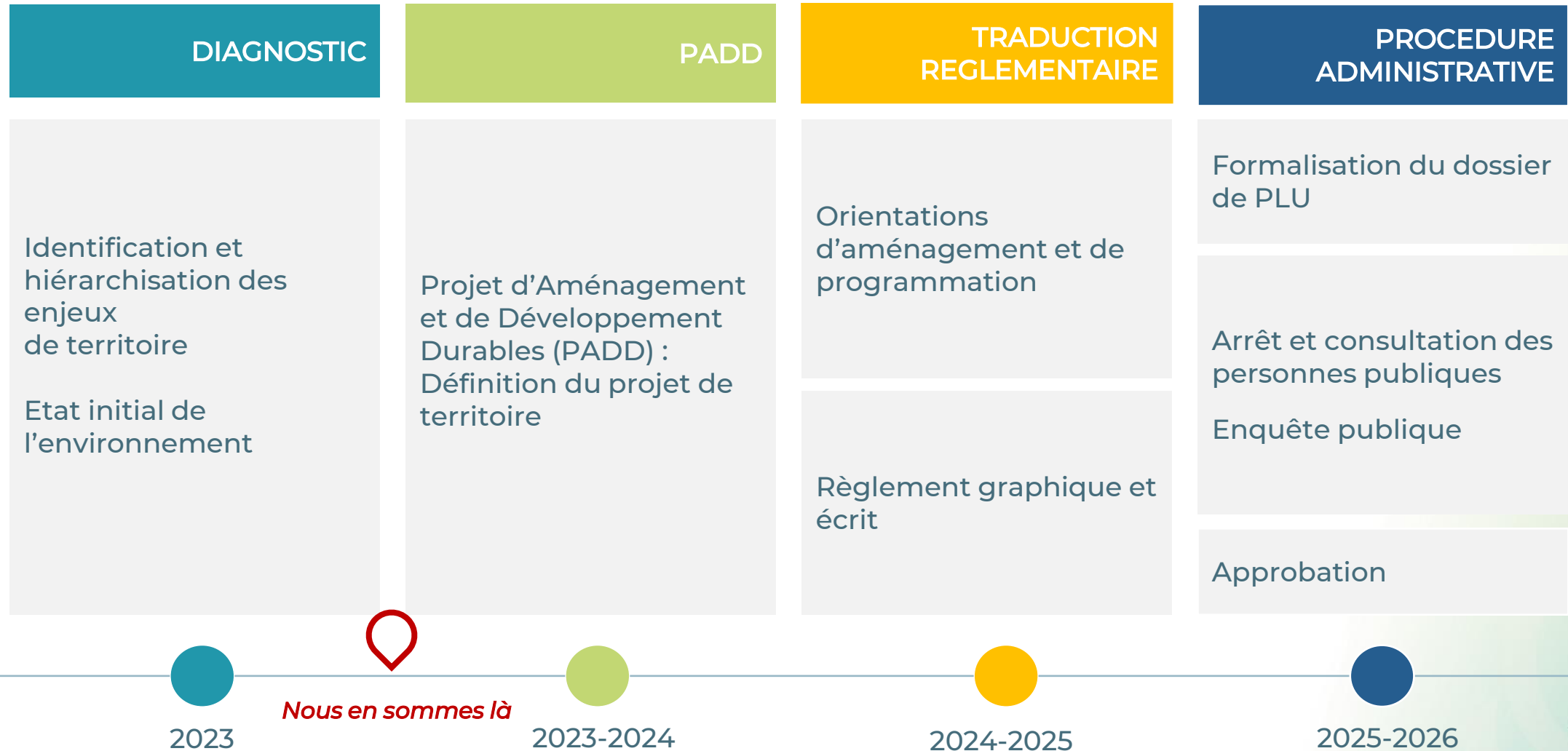


PAYS DU SUNDGAU

PLUi infracommunautaire



Les grandes étapes de la démarche



2 – PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

DIAGNOSTIC DU

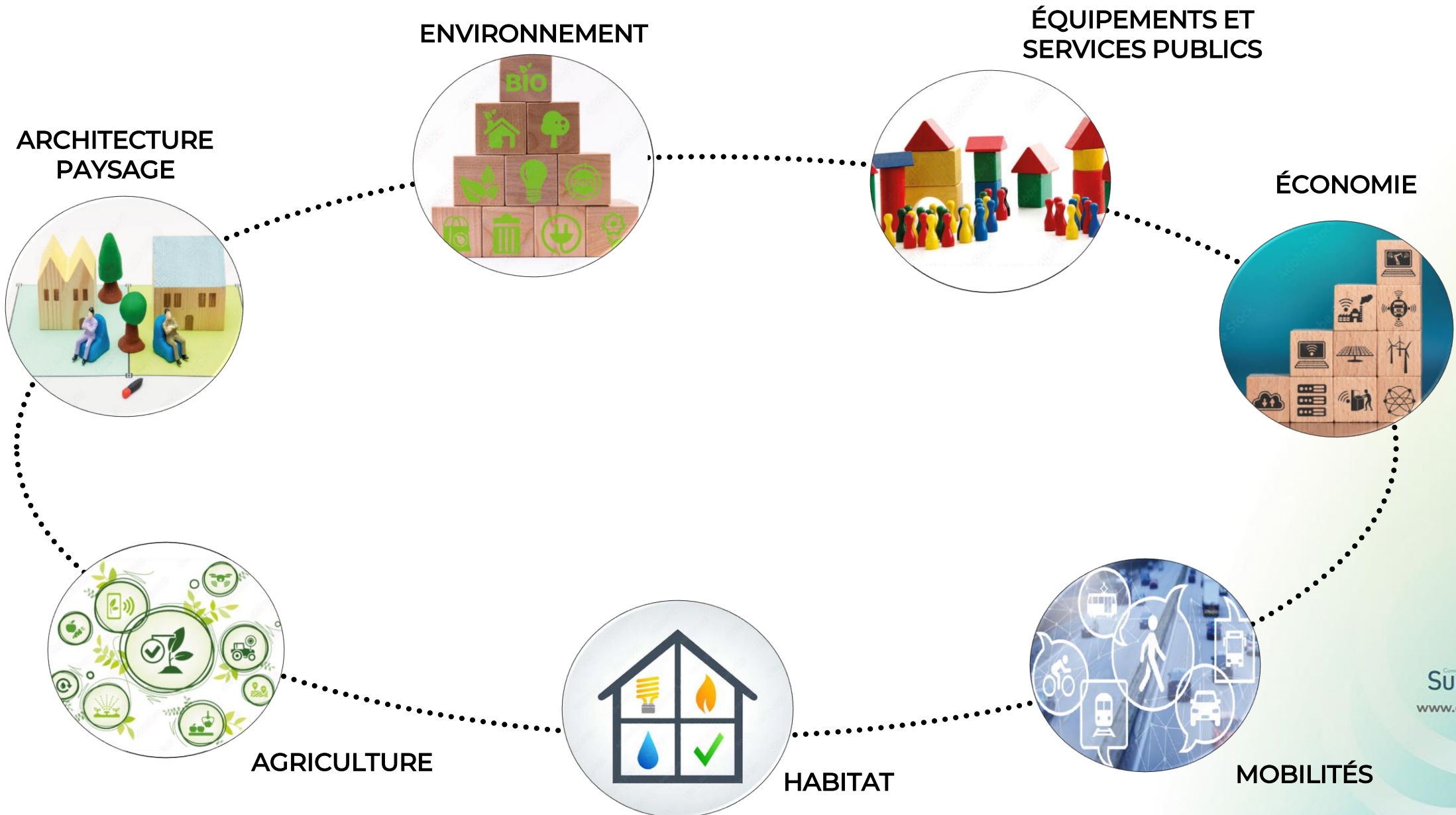


UN DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE : POURQUOI ?

TERRITOIRE : POURQUOI ?



Établir les besoins d'aménagement du territoire



Évaluer les impacts de l'aménagement sur l'environnement



➔ La préservation de la ressource en eau (quantité, qualité)



➔ La préservation des milieux naturels et de la « trame verte et bleue »



➔ L'organisation de l'accueil des énergies renouvelables



➔ La préservation des paysages



➔ La prise en compte / gestion des risques naturels et technologiques



➔ La gestion des nuisances



➔ La gestion des déchets

LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET LES GRANDS ENJEUX

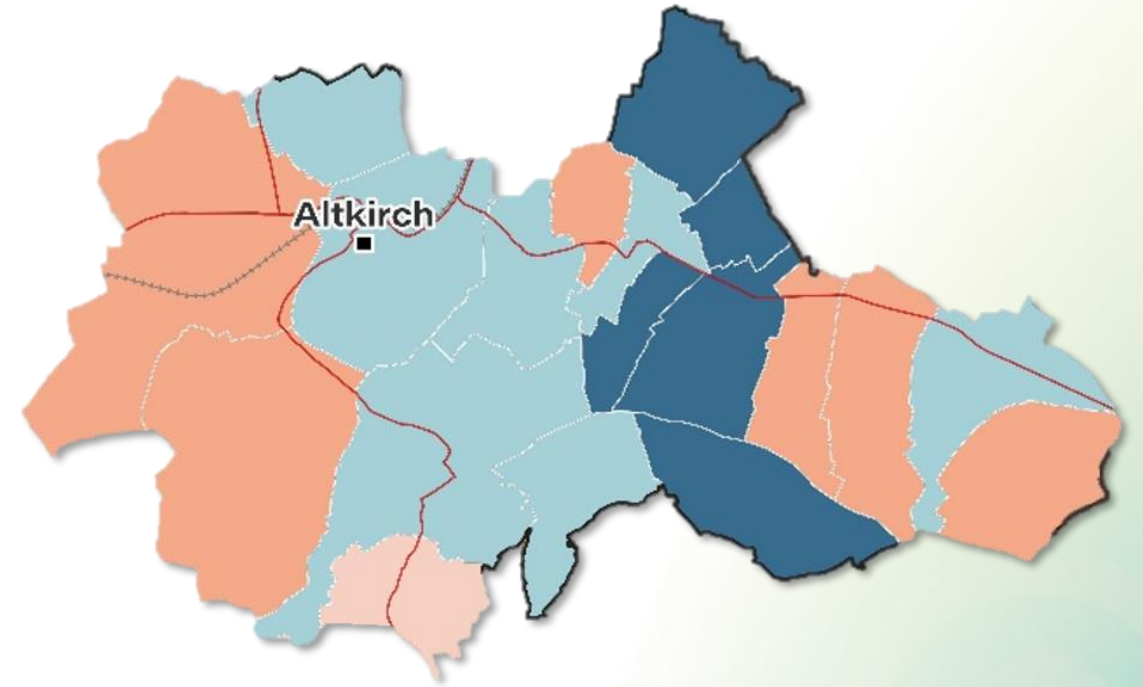
ET LES GRANDS ENJEUX



UN DÉCLIN DÉMOGRAPHIQUE DEPUIS 2013 ET UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE EN BAISSÉ.

Évolution de la population entre 2008 et 2019

- Des dynamiques migratoires négatives depuis 2008 -> plus de départs que d'arrivées dans le secteur.
- Un vieillissement de la population : une augmentation de la part des + de 60 ans depuis 2008 et une diminution de la part des jeunes.
- Des ménages de plus en plus petits : 67 % de ménages de 1 à 2 personnes en 2019.
- Un déclin démographique ralenti grâce à un solde naturel faible mais positif.
- Certaines communes connaissent toujours une croissance démographique et maintiennent une population jeune (Hundsbach et Franken notamment).



- Croissance : solde naturel et solde migratoire positifs
- Décroissance : solde naturel et solde migratoire négatifs
- Décroissance : solde naturel positif et solde migratoire négatif



Les grands enjeux à relever ...

- Donner une plus grande attractivité résidentielle au territoire.
- Réaffirmer le rôle d'Altkirch dans l'accueil des nouvelles populations.
- Anticiper les besoins en services, équipements et logements spécifiques liés au vieillissement de la population.





UNE OFFRE DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIÉE, AVEC DES PROBLÈMES DE VACANCE

- Un parc de logements surreprésenté par les **grandes maisons** (sauf à Altkirch) = sous-occupation des logements.
- Une **manque de diversité des types de logements** à l'échelle **du territoire** (logements sociaux, logements collectifs, logements seniors, etc.).
- Un **taux de vacance des logements assez élevé** sur le territoire : 9 % en 2019
-> 250 logements vacants « en trop »
- **Des prix de l'immobilier élevés**, surtout à l'est du secteur.
- **Altkirch propose une offre de logements diversifiée** (56 % de l'offre locative du territoire, 88 % de l'offre en logements sociaux...).
- **On observe** une amorce de diversification de l'offre de logements dans certains villages (Hundsbach, Jettingen, Emligen...).





Les grands enjeux à relever ...

- Encourager la modernisation du parc de logements existants, son adaptation au maintien à domicile des personnes âgées...
- Proposer des logements plus diversifiés pour attirer des profils d'habitants variés (jeunes ménages, couples avec enfants...).
- Contribuer à la remise sur le marché d'une part importante des logements vacants.





Une économie à maintenir diversifier



- Une offre commerciale importante à Altkirch et, dans une moindre mesure à Hirsingue.
- Altkirch a une fonction de pôle d'emploi très importante pour le territoire.
- Une économie présentielle forte (services à la personnes, administratif...) = des emplois non délocalisables
- Le centre-ville d'Altkirch en cours de revitalisation, avec une stratégie d'action définie.
- Une offre foncière pour l'accueil d'activité artisanale actuellement très limitée.
- La plupart des zones d'activités souffrent d'une faible qualité architecturale/paysagère et sont « déconnectées » du reste des villes/villages.
- Concurrence potentielle entre l'offre commerciale dans le centre-ville d'Altkirch et les zones commerciales en périphéries.
- Baisse du nombre d'emplois. Déclin de l'économie industrielle.





Les grands enjeux à relever ...

- Conforter Altkirch dans son rôle de moteur économique du territoire.
- Maitriser l'offre commerciale de périphérie en faveur de la redynamisation commerciale du centre-ville de d'Altkirch.
- Proposer une offre foncière économique adaptée aux besoins du secteur et de l'intercommunalité, et compatible avec les orientations du SCoT.
- Assurer le maintien et le développement des entreprises en place.





UNE ACTIVITÉ AGRICOLE QUI DÉCLINE



- Une agriculture plutôt diversifiée, de nombreuses exploitations combinant céréaliculture et élevage...
- Un territoire qui est très agricole. Les terres sont peu morcelées.
- Des prairies aux abords des villages qui jouent un rôle important d'un point de vue environnemental et paysager.



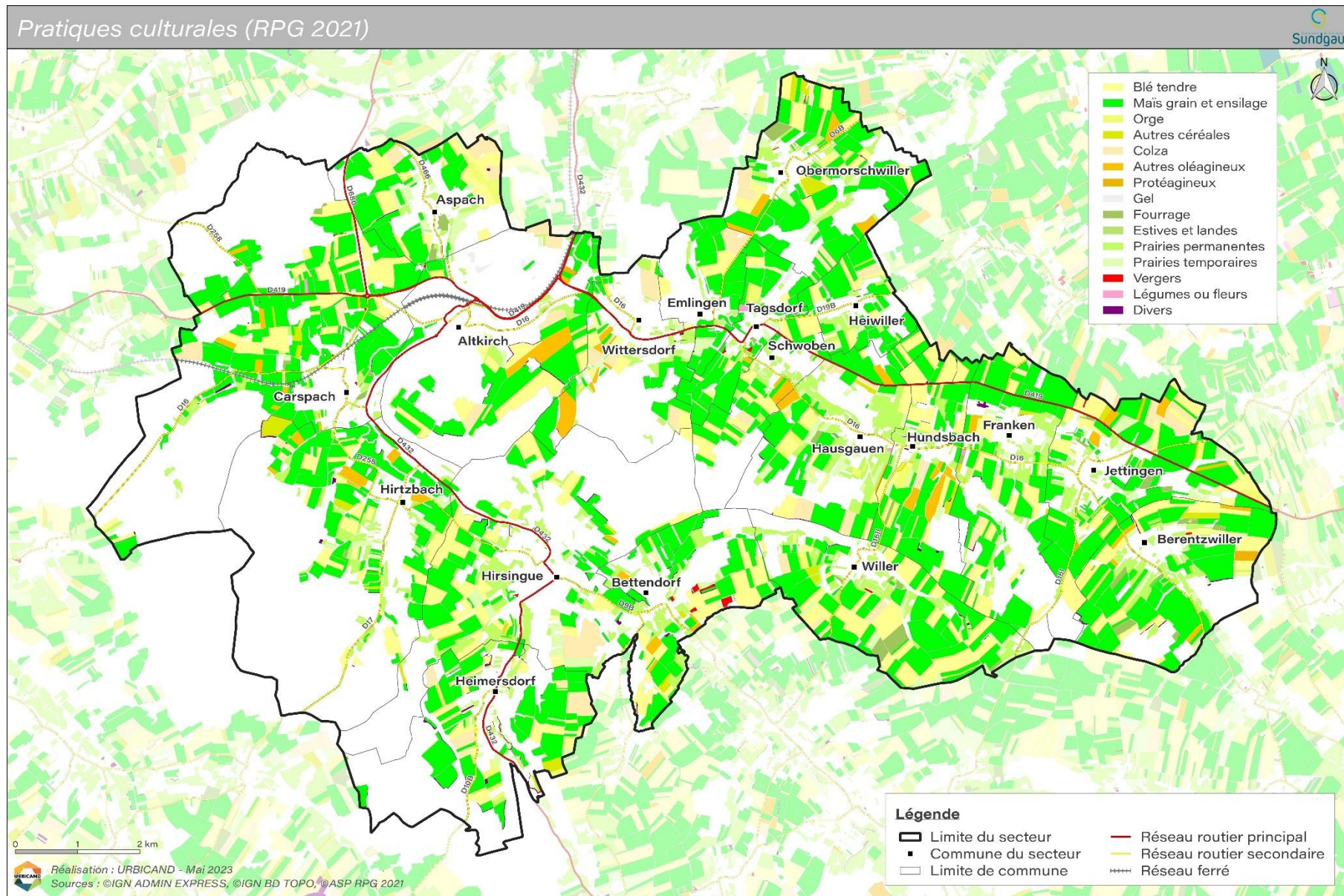
- ... Mais une expansion des cultures au détriment des prairies.
- Une baisse continue du nombre d'exploitations agricoles.
- Des problématiques de coulées de boue, de mouvements de terrain et d'inondations consécutives aux circulations d'eau depuis le plateau agricole.
- Des difficultés de circulation diverses : traversées urbaines, maintien des chemins d'exploitation, préservation des accès agricoles.
- Des problématiques de voisinage avec les zones d'habitat.



www.cc-sundgau.fr



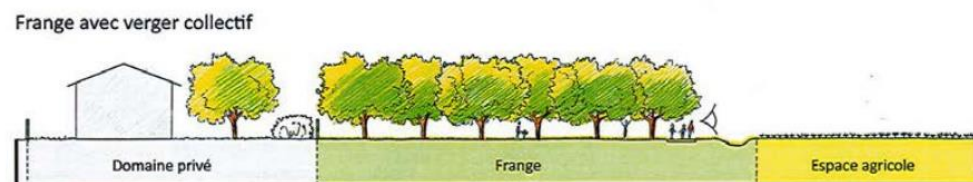
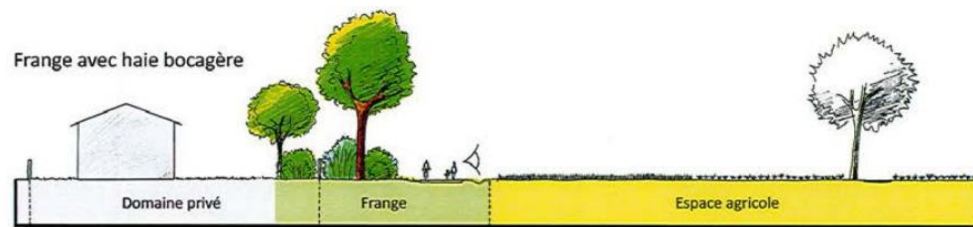
Agriculture





Les grands enjeux à relever ...

- Conserver des surfaces de prairies et permettre le maintien de la pratique de l'élevage par les exploitations.
- Maintenir des espaces tampons de prairies et de vergers autour des villages.
- Permettre la construction des bâtiments agricoles en dehors des espaces urbanisés.





De nombreux équipements localisés à Altkirch qui jouent un rôle de pôle relais



- Une densité d'équipements importante à Altkirch avec la présence d'équipements rayonnants (lycée, hypermarchés, centre hospitalier...).
- Une offre de soin bien étoffée et regroupée. Plusieurs structures adaptées au vieillissement de la population présentes.
- Une certaine équité dans l'offre d'équipements scolaires du 1er degré grâce notamment aux Regroupements Pédagogiques Intercommunaux.



- Des effectifs scolaires en baisse dans certains villages qui fragilisent le maintien de certaines classes.
- Des structures d'accueil de la « petite enfance » limitées à l'échelle du territoire.



Les grands enjeux à relever ...

- Assurer un niveau de population minimum pour conforter les équipements existants et garantir la pérennité des écoles.
- Anticiper le vieillissement de la population par des équipements et services adaptés et favorisant leur maintien dans les communes.



UNE FORTE DÉPENDANCE VIS-À-VIS DE LA VOITURE



- Un territoire qui bénéficie d'une **bonne desserte routière** (connexions avec Bâle, Mulhouse, notamment).
- La **présence de la gare d'Altkirch** qui facilite à la fois les déplacements régionaux et à grande échelle.
- Un **réseau de chemins ruraux dense** qui permet de multiples connexions entre les communes.



- Des **flux de véhicules importants sur les voies routières structurantes** générant des problématiques diverses (sécurité, nuisances sonores/olfactives...).
- Un **réseau de bus peu développé à l'est du secteur**.
- Une **dépendance des habitants du territoire à l'automobile**, notamment pour les déplacements domicile-travail.
- Des **liaisons cyclables incomplètes**.



Migrations domicile-travail en 2019



En 2019, 5 517 actifs résidant dans le secteur d'Altkirch - Vallée de Hundsbach quittaient le secteur pour aller travailler, contre 3 226 qui venaient travailler sur le secteur en résidant à l'étranger.
Attention, les chiffres de l'INSEE ne tiennent pas compte des actifs résidant à l'étranger et venant travailler en France.



Flux entre les communes du secteur
Flux entre le secteur et les autres communes de la CC Sundgau
Flux entre le secteur et les Unités Urbaines voisines
Flux entre le secteur et les départements voisins
Flux entre le secteur et le reste de la France métropolitaine
Flux entre le secteur et les pays étrangers





Les grands enjeux à relever ...

- Mettre en œuvre le schéma de mobilité douce à l'échelle du secteur d'Altkirch - Vallée de Hundsbach (et du Pays).
- Renforcer l'utilisation de la gare d'Altkirch.
- Pacifier les déplacements automobiles dans les communes, notamment dans les villages traversés par des RD supportant des flux routiers significatifs.
- Remédier aux différentes problématiques d'accessibilité constatées à Altkirch.



Paysage et organisation urbaine



Des paysages variés soumis à une pression urbaine plus ou moins forte selon les secteurs



- Un paysage diversifié qui offre plusieurs qualités au territoire (présence de l'eau, vergers, prairies ...).
- Des modes d'implantations des villages variés. Certaines « silhouettes urbaines » historiques qualitatives.
- Certaines entrées de villages qualitatives, notamment grâce à la présence du végétal...



- ... mais de nombreuses entrées de villages qui souffrent d'un déficit d'intégration paysagère.
- Un développement urbain récent qui a généré de fortes pressions paysagères et agricoles.
- Des récentes opérations de développement résidentielles en contact direct avec les espaces agricoles productifs, sans traitement paysager des interfaces.
- Le site de la confluence du Thalbach et de l'III, altéré par la zone commerciale.

Paysage et organisation urbaine



Des paysages variés



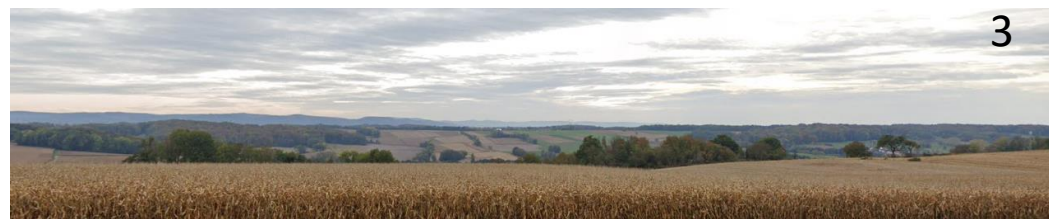
1

Ouverture visuelle



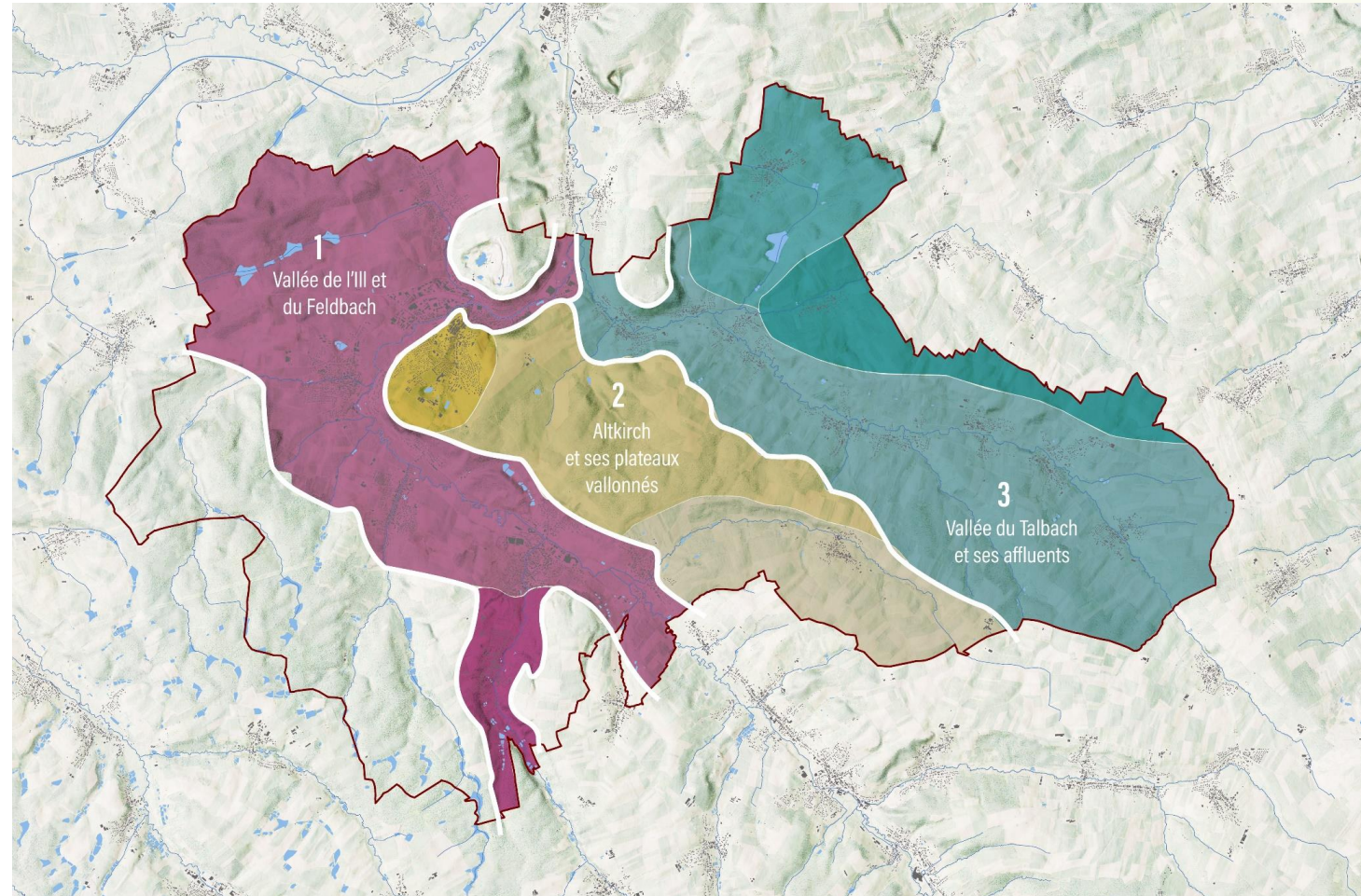
2

Ouverture visuelle et points de vue



3

Co-visibilités fonds de vallée et coteaux



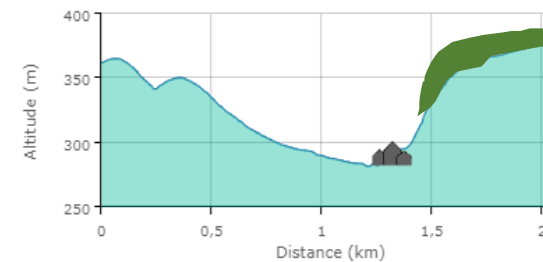
Paysage et organisation urbaine



Des modes d'implantation variés des villages qui induisent des enjeux spécifiques



Villages en fond de vallée resserrée ou en pied de coteau



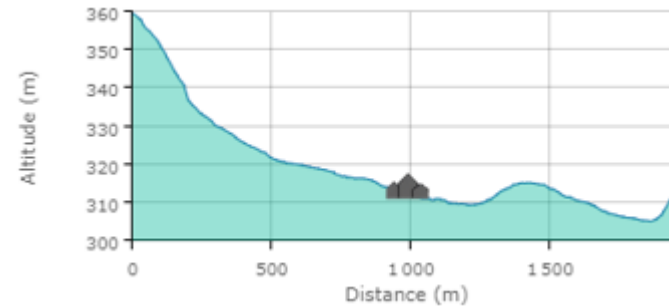
Paysage et organisation urbaine



Des modes d'implantation variés des villages qui induisent des enjeux spécifiques



Villages dégagés



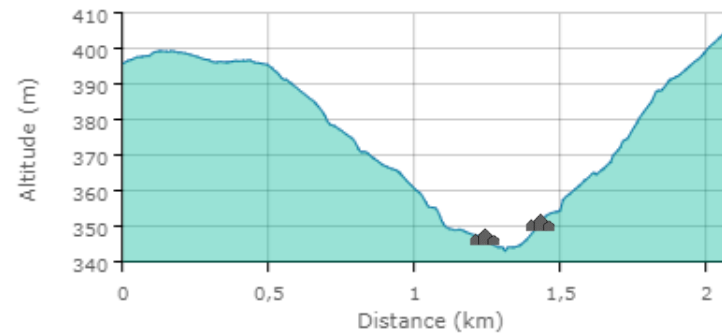
Paysage et organisation urbaine



Des modes d'implantation variés des villages qui induisent des enjeux spécifiques



Villages à flanc de coteau



Paysage et organisation urbaine



Des dynamiques urbaines qui impactent le paysage



Paysage et organisation urbaine



Des entrées de villes et village de qualité très variable



Paysage et organisation urbaine



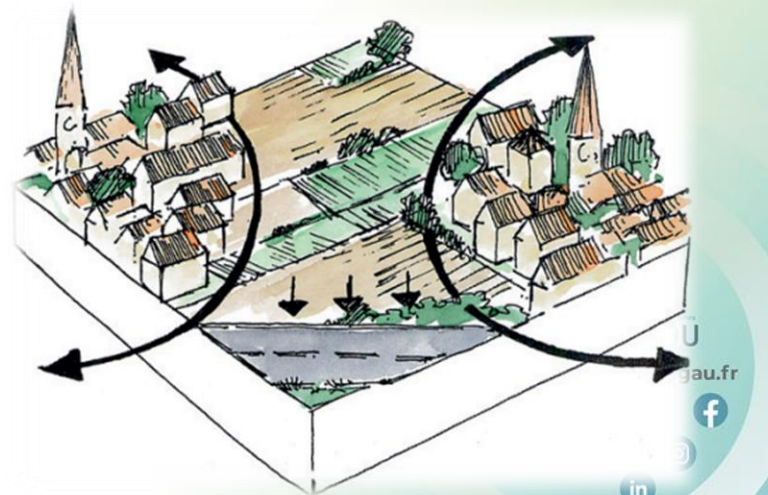
Certains espaces publics de qualité à valoriser et préserver





Les grands enjeux à relever ...

- Généraliser le traitement paysager des « franges urbaines » lors des futures opérations d'extension urbaine.
- Mettre en valeur et préserver les cours d'eau traversant les villages.
- Préserver les zones boisées et les haies sur les coteaux.
- Maintenir le cadre de vie des villages par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain en conservant l'esprit « village rural ».
- Préserver les coupures vertes entre les villes et villages.





UN BESOIN DE VALORISATION ET DE PRÉSERVATION DU BÂTI EXISTANT



- Une diversité de forme urbaines et architecturales.
- Des bâtiments anciens et certaines rues remarquables.
- De nombreux éléments de « petit patrimoine » qui font l'identité du territoire.

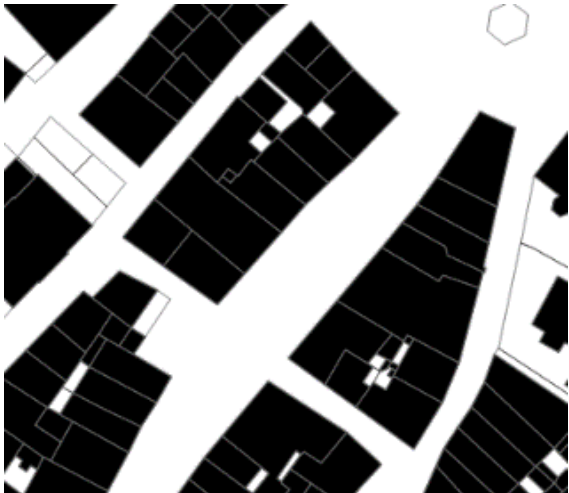


- Des zones d'activités économiques d'une faible qualité architecturale
- Des constructions contemporaines parfois en rupture avec leur environnement (coloris, type architectural...).
- Une dégradation du bâti ancien dans certains villages.

Architecture et patrimoine



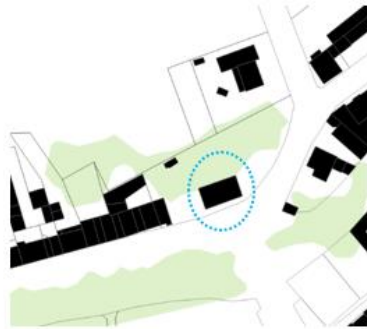
Quelques exemples de types de formes urbaines et architecturales ...



Le tissu bâti médiéval



Quelques exemples de types de formes urbaines et architecturales ...

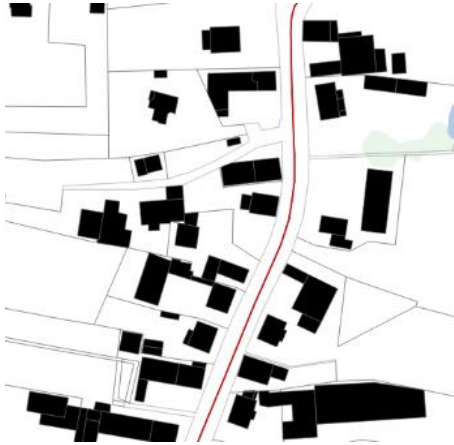


Les villas

Architecture et patrimoine



Quelques exemples de types de formes urbaines et architecturales ...



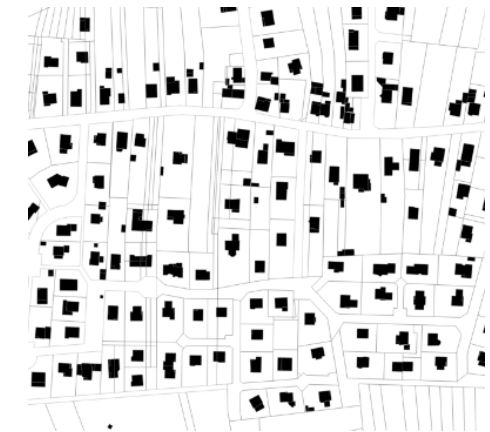
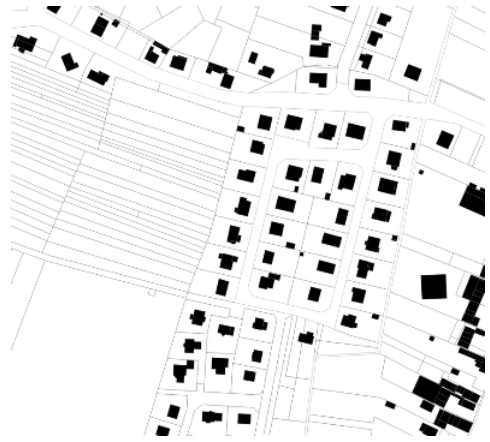
Tissu de cœur de village



Architecture et patrimoine



Quelques exemples de types de formes urbaines et architecturales ...



Tissu d'habitat
pavillonnaire peu dense

Architecture et patrimoine



D'autres belles choses ...





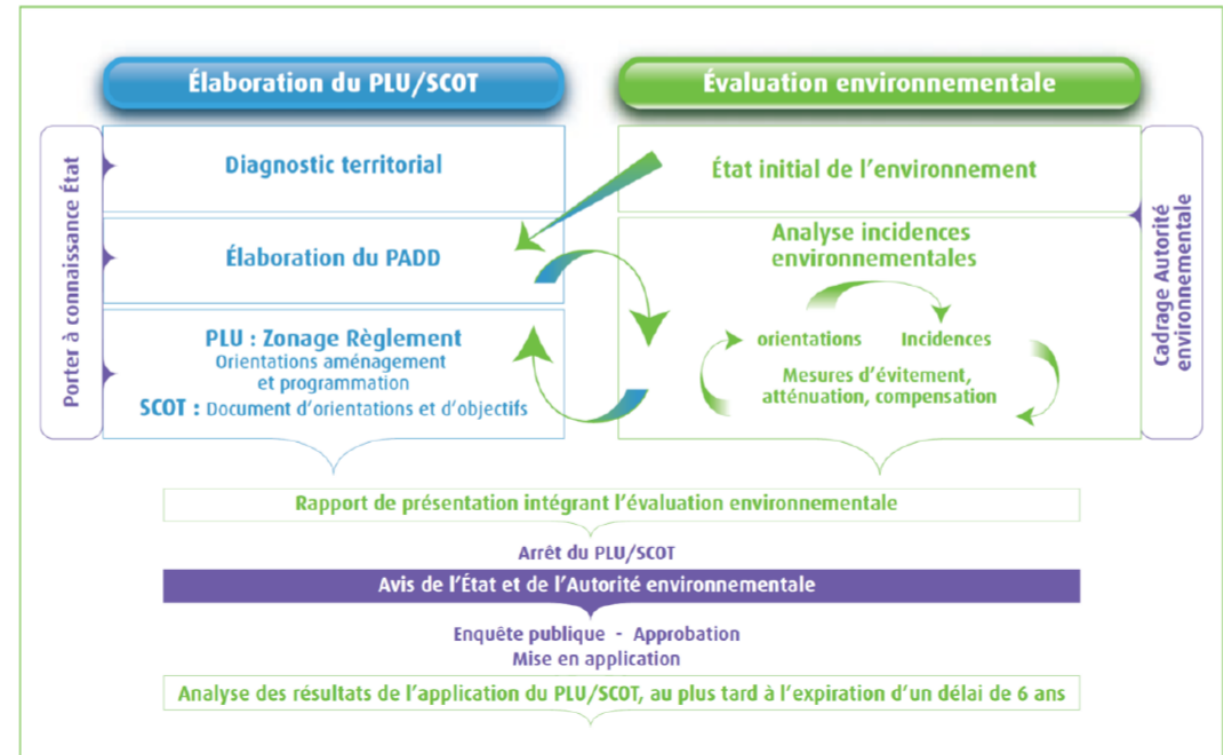
Les grands enjeux à relever ...

- Prendre en compte le « petit patrimoine » qui ne bénéficie d'aucune protection.
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien.
- Trouver un équilibre entre préservation du patrimoine et besoins d'évolution du bâti.



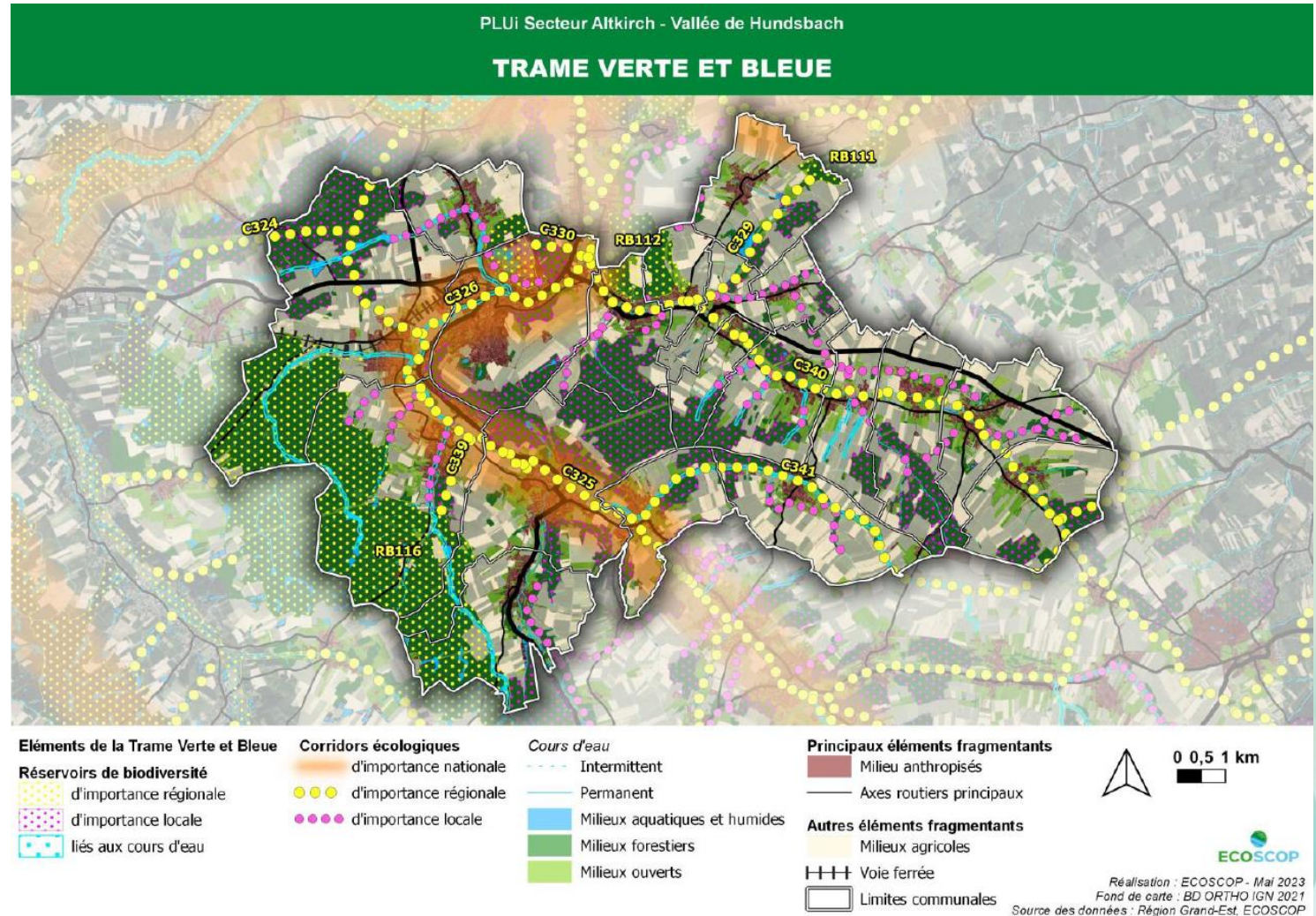
- Un diagnostic environnemental détaillé qui prend en compte les spécificités du territoire et qui met en évidence les valeurs et sensibilités environnementales à prendre en compte dans le projet.
- L'environnement est pris en compte tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi – démarche « d'aller-retour » constante.
- Une analyse environnementale systématique des secteurs d'aménagements envisagés sera réalisée
→ Investigations de terrain : expertise « zones humides », inventaires faune-flore.

La démarche d'évaluation environnementale





- 3 sous-trames identifiées : boisements, milieux ouverts à semi-ouverts, milieux aquatiques et humides.
- 4 réservoirs de biodiversité d'importance régionale, complétés par plusieurs réservoirs d'importance locale (boisements).
- 1 corridors d'importance nationale (l'III et les habitats naturels du lit majeur).
- 8 corridors d'importance régionale et plusieurs d'importance locale (cours d'eau et ripisylves, succession de bosquets/haies et de prairies).



3 – LA SUITE DE LA PROCÉDURE

PROCÉDURE



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD : qu'est-ce que c'est ?

- C'est le document par lequel la Communauté de communes définit sa politique en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme (habitat, commerce, développement économique, ...), de paysage, de protection des espaces naturels et des continuités écologiques.
- Le PADD fixe des objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain en fonction de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés



L'objectif du PADD : structurer la réponse aux enjeux de développement du territoire pour les 10-15 prochaines années

Des grands questionnements qui guident la réflexion :

- Quel développement pour notre territoire ?
- Comment pérenniser l'emploi ?
- Comment valoriser nos ressources ?
- Quelle organisation des commerces et des services sur la commune ?
- Comment préserver et améliorer le cadre de vie des habitants ? Etc.

